

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 90/2008/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 23 tháng 12 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH
Về quy định giá các loại đất năm 2009

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này bảng Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Phạm vi áp dụng:

1. Giá đất qui định tại Điều 1 sử dụng làm căn cứ để:

- a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai 2003;
- c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai 2003;
- d) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo qui định của pháp luật;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai 2003;
- g) Thu tiền sử dụng đất khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- h) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá quy định tại Điều 1 của Quyết định này.

3. Giá đất quy định tại Quyết định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Điều chỉnh giá các loại đất

Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi hạng đất, loại đường phố và vị trí thì điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi theo khung giá loại đất phù hợp.

Điều 4. Giá đất quy định tại Điều 1 của Quyết định này áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Quyết định này thay thế các Quyết định:

- Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2008 của

Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về quy định giá các loại đất năm 2008

- Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về quy định giá các loại đất năm 2008;

- Quyết định số 52/2008/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc Bổ sung qui định về giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng vào Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà;

- Quyết định số 59/2008/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc Bổ sung, điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về quy định giá các loại đất năm 2008;

- Quyết định số 79/2008/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc Điều chỉnh quy định về giá đất Tỉnh lộ 2, huyện Diên Khánh tại Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về quy định giá các loại đất năm 2008.

Điều 5. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ngành, đoàn thể, đơn vị thuộc tỉnh và Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Lâm Phi

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TỈNH KHÁNH HÒA
 (Ban hành kèm theo Quyết định số 90/2008/QĐ-UBND,
 ngày 23 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

A. GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

I. NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. Giá các loại đất:

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐẤT	XÃ ĐỒNG BẰNG		XÃ MIỀN NÚI	
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 1	Vị trí 2
Đất trồng cây hàng năm	18.000	12.000	7.000	4.000
Đất trồng cây lâu năm	18.000	14.000	7.000	4.000
Đất nuôi trồng thủy sản	12.000	9.000	4.000	2.000
Đất rừng sản xuất	6.500	4.500	2.000	1.000
Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng	5.200	3.600	1.600	800
Đất làm muối	10.000	7.000		

2. Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng 1,5 lần mức giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng (trong cùng địa bàn xã, phường):

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;

- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

- Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng khu dân cư.

3. Trường hợp áp dụng để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thì:

3.1. Đối với các loại đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 nêu trên thì áp dụng hệ số điều chỉnh tăng được quy định tại phụ lục 2.

3.2. Đối với nhóm đất nông nghiệp quy định tại Khoản 2 nêu trên thì không được áp dụng hệ số điều chỉnh tăng quy định tại phụ lục 2. Trường hợp mức giá quy định tại Khoản 2 nêu trên thấp hơn mức giá của loại đất, hạng đất tương ứng quy định tại Khoản 3.1 thì được áp dụng mức giá quy định tại Khoản 3.1.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế được cấp có thẩm quyền cho thuê đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với cảng quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng để tổ chức kinh doanh dịch vụ du lịch thì Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ quyết định mức giá đất cụ thể tùy theo điều kiện thực tế.

II. NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn

1.1. Đất ở tại nông thôn

Đơn vị tính: đồng/m²

VỊ TRÍ	XÃ ĐỒNG BẰNG		XÃ MIỀN NÚI	
	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 1	Khu vực 2
Vị trí 1	150.000	110.000	40.000	30.000
Vị trí 2	110.000	80.000	30.000	22.000
Vị trí 3	80.000	60.000	22.000	15.000

1.2 Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn

Đơn vị tính: đồng/m²

VỊ TRÍ	XÃ ĐỒNG BẰNG		XÃ MIỀN NÚI	
	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 1	Khu vực 2
Vị trí 1	75.000	55.000	20.000	15.000
Vị trí 2	55.000	40.000	15.000	11.000
Vị trí 3	40.000	30.000	11.000	7.500

2. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính

2.1. Đất ở tại nông thôn ven trục giao thông chính

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	XÃ ĐỒNG BẰNG	XÃ MIỀN NÚI
------------	--------------	-------------

Loại 1	1.600.000	800.000
Loại 2	800.000	400.000
Loại 3	400.000	200.000

2.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	XÃ ĐỒNG BẰNG	XÃ MIỀN NÚI
Loại 1	800.000	400.000
Loại 2	400.000	200.000
Loại 3	200.000	100.000

3. Đất phi nông nghiệp tại các xã thuộc thành phố Nha Trang

3.1. Đất ở tại các xã thuộc thành phố Nha Trang

Đơn vị tính : đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Loại 1	1.000.000	500.000	250.000
Loại 2	600.000	300.000	200.000
Loại 3	300.000	200.000	150.000

3.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các xã thuộc thành phố Nha Trang

Đơn vị tính : đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Loại 1	500.000	250.000	125.000
Loại 2	300.000	150.000	100.000
Loại 3	150.000	100.000	75.000

3.3. Đất phi nông nghiệp tại các đảo thuộc thành phố Nha Trang

Áp dụng thống nhất một mức giá cho toàn bộ diện tích đất trên đảo.

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	LOẠI ĐẤT	Đơn giá
-----	----------	---------

1	Đất ở	270.000
2	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	135.000

4. Đất phi nông nghiệp tại các phường thị xã Cam Ranh và thị trấn Ninh Hòa

4.1. Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	3.000.000	1.560.000	1.300.000	600.000	300.000
Loại 2	1.800.000	960.000	800.000	400.000	200.000
Loại 3	1.000.000	600.000	500.000	250.000	180.000
Loại 4	600.000	420.000	350.000	200.000	150.000
Loại 5	400.000	240.000	200.000	150.000	120.000

4.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đơn vị tính : đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	1.500.000	780.000	650.000	300.000	150.000
Loại 2	900.000	480.000	400.000	200.000	100.000
Loại 3	500.000	300.000	250.000	125.000	90.000
Loại 4	300.000	210.000	175.000	100.000	75.000
Loại 5	200.000	120.000	100.000	75.000	60.000

5. Đất phi nông nghiệp tại thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh

5.1. Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	4.000.000	1.920.000	1.600.000	800.000	400.000
Loại 2	2.600.000	1.440.000	1.200.000	600.000	300.000

Loại 3	1.700.000	1.020.000	850.000	425.000	250.000
Loại 4	1.000.000	660.000	550.000	270.000	180.000
Loại 5	600.000	480.000	400.000	200.000	150.000
Loại 6	400.000	288.000	240.000	160.000	120.000

5.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	2.000.000	960.000	800.000	400.000	200.000
Loại 2	1.300.000	720.000	600.000	300.000	150.000
Loại 3	850.000	510.000	425.000	212.500	125.000
Loại 4	500.000	330.000	275.000	135.000	90.000
Loại 5	300.000	240.000	200.000	100.000	75.000
Loại 6	200.000	144.000	120.000	80.000	60.000

6. Đất phi nông nghiệp tại thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh

6.1 Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	2.400.000	1.200.000	1.000.000	450.000	280.000
Loại 2	1.500.000	780.000	650.000	300.000	180.000
Loại 3	850.000	516.000	430.000	200.000	130.000
Loại 4	500.000	288.000	240.000	130.000	110.000
Loại 5	250.000	156.000	130.000	110.000	100.000

6.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	1.200.000	600.000	500.000	225.000	140.000

Loại 2	750.000	390.000	325.000	150.000	90.000
Loại 3	425.000	258.000	215.000	100.000	65.000
Loại 4	250.000	144.000	120.000	65.000	55.000
Loại 5	125.000	78.000	65.000	55.000	50.000

7. Đất phi nông nghiệp tại thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm

7.1. Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	1.700.000	950.000	750.000	500.000	300.000
Loại 2	1.100.000	700.000	500.000	300.000	250.000
Loại 3	600.000	420.000	280.000	230.000	200.000
Loại 4	400.000	280.000	200.000	170.000	140.000
Loại 5	250.000	180.000	150.000	130.000	100.000

7.2 Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	850.000	475.000	375.000	250.000	150.000
Loại 2	550.000	350.000	250.000	150.000	125.000
Loại 3	300.000	210.000	140.000	115.000	100.000
Loại 4	200.000	140.000	100.000	85.000	70.000
Loại 5	125.000	90.000	75.000	65.000	50.000

8. Đất phi nông nghiệp tại thị trấn Tô Hạp, huyện Khánh Sơn

8.1. Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Loại 1	300.000	180.000	100.000

Loại 2	200.000	100.000	60.000
Loại 3	100.000	60.000	40.000

8.2 Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Loại 1	150.000	90.000	50.000
Loại 2	100.000	50.000	30.000
Loại 3	50.000	30.000	20.000

9. Đất phi nông nghiệp tại thị trấn Khánh Vĩnh, huyện Khánh Vĩnh

9.1. Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Loại 1	600.000	300.000	150.000
Loại 2	480.000	240.000	100.000
Loại 3	240.000	120.000	50.000

9.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Loại 1	300.000	150.000	75.000
Loại 2	240.000	120.000	50.000
Loại 3	120.000	60.000	25.000

10. Đất phi nông nghiệp tại các phường thành phố Nha Trang

10.1 Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	18.000.000	9.600.000	8.000.000	4.000.000	1.800.000

Loại 2	12.500.000	6.720.000	5.600.000	3.000.000	1.400.000
Loại 3	8.700.000	4.800.000	4.000.000	2.000.000	1.000.000
Loại 4	6.000.000	3.600.000	3.000.000	1.500.000	800.000
Loại 5	4.000.000	2.400.000	2.000.000	1.000.000	700.000
Loại 6	2.500.000	1.500.000	1.250.000	700.000	500.000
Loại 7	1.500.000	900.000	750.000	500.000	450.000
Loại 8	1.000.000	840.000	700.000	450.000	300.000

10.2 Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

LOẠI ĐƯỜNG	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
Loại 1	9.000.000	4.800.000	4.000.000	2.000.000	900.000
Loại 2	6.250.000	3.360.000	2.800.000	1.500.000	700.000
Loại 3	4.350.000	2.400.000	2.000.000	1.000.000	500.000
Loại 4	3.000.000	1.800.000	1.500.000	750.000	400.000
Loại 5	2.000.000	1.200.000	1.000.000	500.000	350.000
Loại 6	1.250.000	750.000	625.000	350.000	250.000
Loại 7	750.000	450.000	375.000	250.000	225.000
Loại 8	500.000	420.000	350.000	225.000	150.000

11. Giá đất tại Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh:

Giá đất sản xuất phi nông nghiệp: 2.000.000 đồng/m²

12. Giá đất tại Khu kinh tế Vân Phong:

Được quy định tại Phụ lục số 11

13. Giá đất cho các loại đất mà Chính phủ không quy định khung giá

Tùy theo điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ căn cứ vào giá của các loại đất liền kề để quy định mức giá.

Riêng đối với đất khai thác khoáng sản: áp dụng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thấp nhất trong cùng vùng (trong cùng địa bàn xã, phường)

B. QUY ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ, LOẠI ĐƯỜNG PHỐ

I. CÁC XÃ MIỀN NÚI VÀ ĐỒNG BẰNG: Được qui định tại Phụ lục 1.

II. NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác (theo quy định tại tiết đ Khoản 4 Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP): quy định vị trí theo địa giới hành chính: xã đồng bằng hoặc xã miền núi.

Gồm 2 vị trí:

- Vị trí 1: Áp dụng đối các thửa đất có khoảng cách tính từ tim đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, đường liên thôn không quá 200m. Trường hợp thửa đất chỉ có một phần đất nằm trong phạm vi 200m thì cả thửa đất đó được tính theo vị trí 1.

Ngoài ra vị trí 1 còn áp dụng cho các trường hợp đặt biệt sau:

+ Các thửa đất trồng cây hàng năm ngoài phạm vi 200m canh tác 2 vụ lúa/năm;

+ Các thửa đất làm muối cách tim đường nội đồng không quá 100m và đường nội đồng phải có chiều rộng từ 6m trở lên.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất còn lại.

III. NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn: được xếp theo vị trí của từng loại đất chia thành hai loại xã theo địa giới hành chính: xã đồng bằng hoặc xã miền núi.

Tùy theo điều kiện thuận lợi hay khó khăn của từng xã, gần đô thị hay xa đô thị mà điều chỉnh hệ số K từ 0,5 đến 1,8.

1.1. Vị trí của từng loại đất trong mỗi xã: được phân chia theo 2 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã :

- Khu vực 1: Là khu vực nằm tại trung tâm xã, cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế) gần khu thương mại và định cư, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc gần chợ nông thôn có khả năng sinh lợi cao nhất.

- Khu vực 2: Là các khu vực còn lại trên địa bàn xã có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi.

1.2 Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực: được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ được phân thành 3 vị trí như sau:

a) Đối với đất ở khu dân cư ổn định:

- Vị trí 1: Vị trí có khả năng sinh lợi cao nhất, áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp các đường liên xã, đường liên thôn và đường giao thông trong xã rộng từ 6m trở lên.

- Vị trí 2: Vị trí có khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 1, áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong xã rộng từ trên 3,5m (tính theo đường hiện trạng).

- Vị trí 3: Các vị trí còn lại.

b) Đối với đất ở khu quy hoạch dân cư mới:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch rộng từ trên 8m.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch rộng từ 5m đến 8m.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp các đường hẻm quy hoạch nội bộ rộng dưới 5m.

2. Đất phi nông nghiệp các xã thuộc thành phố Nha Trang:

Tùy theo điều kiện thuận lợi hay khó khăn của từng xã, gần đô thị hay xa đô thị mà điều chỉnh hệ số K từ 0,5 đến 1,8.

Phân loại đường gồm 3 loại, mỗi loại đường được xếp 3 vị trí và hệ số điều chỉnh từ 0,8 đến 1,2.

2.1. Xác định 3 loại đường: căn cứ vào các yếu tố khả năng sinh lợi, điều kiện cơ sở hạ tầng, giá trị sử dụng:

- Đường loại 1: Đường có khả năng sinh lợi cao nhất trong xã bao gồm đường liên xã, đường trục chính trong xã có cự ly cách trung tâm xã, cụm xã, khu trung tâm thương mại, khu công nghiệp, khu tái định cư, khu du lịch hoặc gần chợ trong phạm vi bán kính dưới 500m.

- Đường loại 2: Đường có khả năng sinh lợi kém hơn đường loại 1 bao gồm các đường, đoạn đường liên xã, đường trục chính trong xã có khoảng cách tới trung tâm trên 500m, đường thôn, đường nội bộ rộng trên 3,5m

(không phải là đường cụt).

- Đường loại 3: Những đường còn lại.

2.2. Các vị trí: được quy định như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp trực đường giao thông .

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường giao thông có chiều rộng của hẻm như sau:

+ Từ trên 3,5m đối với đường loại 1;

+ Từ trên 2m đối với đường loại 2, 3.

- Vị trí 3: các vị trí còn lại.

3. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn ven trục giao thông chính

3.1. Phân loại đường: Gồm 3 loại đường và hệ số điều chỉnh từ 0,5 đến 1,8.

3.2. Riêng đối với đất ven trục giao thông chính là đất ở có diện tích lớn và chiều sâu lô đất lớn: Giá đất được xác định như sau:

a) Đối với những thửa đất tiếp giáp mặt đường, có chiều sâu lớn: Cách tính như sau:

- Phần diện tích đất có một mặt tiếp giáp với trục giao thông chính và chiều sâu tính từ lộ giới đường chính vào đến 30m: áp dụng mức giá đất như quy định tại mục II.2 phần A.

- Phần diện tích tiếp theo, có chiều sâu từ trên 30 m đến 60m: tính hệ số 0,5 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

- Phần diện tích tiếp theo, có chiều sâu từ trên 60m: tính hệ số 0,3 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

b) Đối với những thửa đất phía sau thửa đất mặt tiền, không tiếp giáp trực tiếp trục giao thông chính và cách lộ giới trục giao thông chính đến 100m:

- Đối với những thửa đất có lối vào là nhánh rẽ của đường giao thông chính rộng từ 3,5m trở lên: tính hệ số 0,5 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

- Đối với những thửa đất có lối vào là nhánh rẽ của đường giao thông

chính rộng nhỏ hơn 3,5m: tính hệ số 0,3 so với giá đất của phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường chính.

4. Đất phi nông nghiệp tại các phường thành phố Nha Trang, các phường thị xã Cam Ranh và thị trấn các huyện (trừ thị trấn hai huyện miền núi Khánh Sơn và Khánh Vĩnh):

4.1. Phân loại đường phố:

- Thành phố Nha Trang được chia thành 8 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0,8 đến 1,0 quy định tại Phụ lục 3.1 đính kèm.

- Thị xã Cam Ranh và thị trấn các huyện Cam Lâm, Diên Khánh, Ninh Hòa và Vạn Ninh được chia làm 5 hoặc 6 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0,6 đến 1,0 qui định tại các Phụ lục đính kèm như sau:

+ Đất phi nông nghiệp các phường thị xã Cam Ranh: Qui định tại Phụ lục 4.1;

+ Đất phi nông nghiệp thị trấn Cam Đức : Qui định tại Phụ lục 5.1;

+ Đất phi nông nghiệp thị trấn Diên Khánh : Qui định tại Phụ lục 6.1;

+ Đất phi nông nghiệp thị trấn Ninh Hòa : Qui định tại Phụ lục 7.1;

+ Đất phi nông nghiệp thị trấn Vạn Giã : Qui định tại Phụ lục 8.1.

4.2. Phân loại vị trí: Mỗi loại đường phố được xếp 5 vị trí như sau:

- Vị trí 1 : Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường phố.

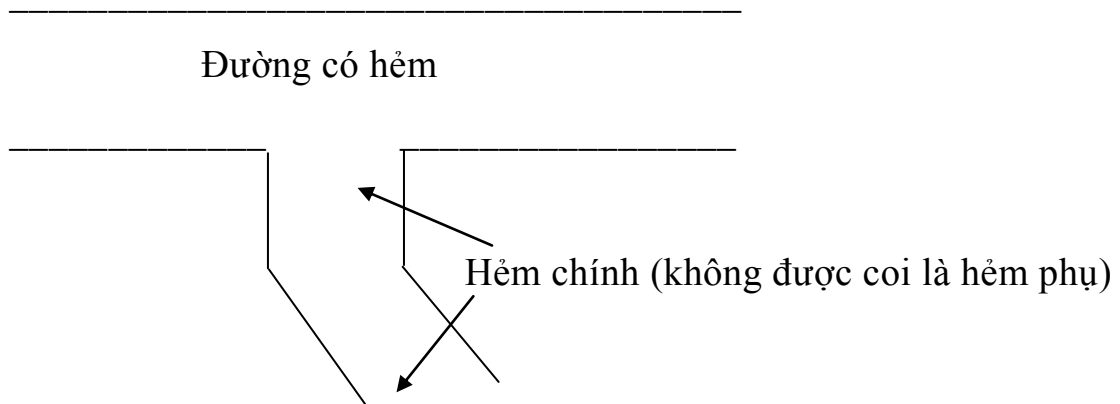
- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố (hoặc đường nội bộ) và chiều rộng của hẻm (hoặc đường nội bộ) từ 6m trở lên.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố (hoặc đường nội bộ) và chiều rộng của hẻm (hoặc đường nội bộ) từ 3,5m đến dưới 6m.

- Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm từ 2m đến dưới 3,5m.

- Vị trí 5: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm dưới 2m hoặc các hẻm phụ và các vị trí còn lại khác mà điều kiện sinh hoạt kém.

+ Hẻm phụ là hẻm của hẻm đường phố. Trong trường hợp hẻm của đường phố đổi hướng nhưng không phân nhánh thì không được coi là hẻm phụ.



+ Độ rộng của hẻm được xác định bằng mặt cắt ngang nơi hẹp nhất của khoảng cách hai bờ tường (hoặc hai bờ rào) đối diện của đường hẻm, bao gồm cả vỉa hè, cống thoát nước có đan dẫy hai bên đường hẻm (phần mặt đường lưu thông được thuộc đất công).

4.3. Đối với đất ở tại các phường thành phố Nha Trang, các phường thị xã Cam Ranh và thị trấn các huyện: giá đất được điều chỉnh bằng các hệ số như sau:

a) Những thửa đất ở vị trí 1: Điều chỉnh bằng hệ số K mặt đường ($K_{mđ}$):

- Đối với những thửa đất có hệ số $K_{mđ}$ lớn hơn hoặc bằng 0,25 áp dụng mức giá đất như quy định tại Quyết định này.

- Đối với những thửa đất có hệ số $K_{mđ}$ nhỏ hơn 0,25 mức giá đất được xác định như sau:

+ Phần diện tích vị trí mặt tiền có hệ số $K_{mđ}$ bằng 0,25 áp dụng mức giá đất như quy định tại Quyết định này.

+ Phần diện tích còn lại tính hệ số 0,9 so với giá đất ở vị trí mặt tiền.

Hệ số $K_{mđ}$ được xác định như sau: $K_{mđ} = R / D$

Trong đó R : Chiều rộng mặt tiền lô đất

D : Chiều dài lô đất (hoặc chiều sâu của lô đất)

b) Những thửa đất ở vị trí 2,3,4,5: Điều chỉnh bằng hệ số khoảng cách:

Các thửa đất ở Vị trí 2, 3, 4, 5 cách đường phố từ trên 200m áp dụng hệ số điều chỉnh $K = 0,9$.

Điểm mốc đầu để tính khoảng cách áp dụng hệ số trên được tính từ mép

trong vỉa hè (đối với đường có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè) của đường chính.

Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định trên nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm thì xử lý như sau:

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm từ 50% trở lên chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm của thửa đất, thì được áp dụng hệ số cao hơn cho cả thửa đất.

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm dưới 50% chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm của thửa đất, thì áp dụng hệ số thấp liền kề.

4.4. Trường hợp giáp ranh giữa các đường phố, đoạn đường phố:

- Trường hợp trên cùng một trục đường phố được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau, thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 20m giáp ranh của đường phố, đoạn đường phố có giá đất thấp hơn được tính bình quân theo giá đất của hai đoạn giáp ranh đó.

- Trường hợp các đường phố giao nhau có giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 20m thuộc các đường phố có giá đất thấp hơn được nhân thêm hệ số 1,1 nhưng không vượt quá giá đất của đường phố có giá cao nhất tại nơi các đường phố giao nhau.

Điểm mốc đầu để tính phạm vi quy định nêu trên được tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có quy hoạch lộ giới lớn hơn.

Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định trên nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc đường thì xử lý như sau:

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm từ 50% trở lên chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất, thì được áp dụng cách tính hoặc nhân hệ số 1,1 theo quy định trên cho cả thửa đất.

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm dưới 50% chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất, thì áp dụng giá đất loại đường thấp hơn cho cả thửa đất.

5. Đất phi nông nghiệp tại nội thị thị trấn Tô Hạp huyện Khánh Sơn và thị trấn Khánh Vĩnh huyện Khánh Vĩnh:

5.1. Phân loại đường phố: Được chia làm 3 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 1,0 trở xuống qui định tại các Phụ lục đính kèm như sau:

Đất phi nông nghiệp thị trấn Tô Hạp : Qui định tại phụ lục 9.1;

Đất phi nông nghiệp thị trấn Khánh Vĩnh : Qui định tại phụ lục 10.1.

5.2. Phân loại vị trí: Mỗi loại đường phố được xếp 3 vị trí như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường phố (thửa đất mặt tiền).

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất ở trong ngõ hẻm của đường phố và chiều rộng của hẻm rộng từ 5m trở lên.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất ở trong những ngõ hẻm đường phố có chiều rộng dưới 5m hoặc các hẻm phụ và các vị trí còn lại khác mà điều kiện sinh hoạt kém.

Hẻm phụ là hẻm của hẻm đường phố. Trong trường hợp hẻm của đường phố đổi hướng nhưng không phân nhánh thì không được coi là hẻm phụ.

6. Một số trường hợp đặc biệt cần chú ý:

6.1. Đối với những thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường (hoặc 2 vị trí) thì áp dụng loại đường (hoặc vị trí) có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

6.2. Đối với những thửa đất tiếp giáp một mặt tiền đường (vị trí 1) và một mặt hẻm (hoặc vị trí 2, 3, 4, 5) thì áp dụng giá đất ở vị trí 1 và nhân thêm hệ số 1,05.

6.3. Đối với những thửa đất nằm trong hẻm thông ra 2 đường chính thì áp dụng giá đất hẻm của đường có lối đi ra gần hơn, thuận lợi hơn.

6.4. Đối với những thửa đất mặt tiền đường có một phần diện tích đất nằm khuất sau thửa đất mặt tiền của chủ sử dụng đất khác thì phần diện tích đất bị che khuất được tính bằng 0,7 mức giá đất mặt tiền cùng thửa đất đó (chỉ áp dụng với phần diện tích đất bị che khuất bởi mặt tiền, có chiều rộng bị che khuất từ 2m trở lên).

a1	Đất chủ khác
	$d > 2m$ a2

Ghi chú :

d : Chiều rộng của phần đất bị che khuất phải từ 2m trở lên

a1 : Phần diện tích đất không bị che khuất được tính theo giá mặt tiền

a2 : Phần diện tích đất bị che khuất bởi phần đất mặt tiền của chủ khác được tính bằng 0,7 giá mặt tiền.

6.5. Đối với những nhà độc lập ở phía sau nhà mặt tiền phía trước:

- Có lối đi riêng rộng từ 2m trở lên tính như trường hợp 6.4 quy định ở trên.
- Có lối đi riêng rộng từ dưới 2m thì phần diện tích che khuất bởi phần đất mặt tiền của chủ khác được tính bằng giá đất vị trí 3.

PHỤ LỤC 1

BẢNG QUY ĐỊNH CÁC XÃ MIỀN NÚI VÀ ĐỒNG BẰNG THUỘC TỈNH KHÁNH HÒA

A.	XÃ MIỀN NÚI
I.	Huyện Khánh Sơn (thị trấn và 7 xã)
II.	Huyện Khánh Vĩnh (thị trấn và 13 xã)
III.	Thị xã Cam Ranh
1.	Xã Cam Thịnh Tây
2.	Xã Cam Bình
3.	Thôn Bình Lập (xã Cam Lập)
IV.	Huyện Cam Lâm
1.	Xã Sơn Tân
2.	Thôn Vân Sơn (xã Cam Phước Tây)
3.	Thôn Suối Lau 1, thôn Suối Lau 2 và thôn Suối Lau 3 (xã Suối Cát)
V.	Huyện Diên Khánh
1.	Thôn Đá Mài (xã Diên Tân)
2.	Thôn Lỗ Gia (xã Suối Tiên)
VI.	Huyện Ninh Hòa
1.	Xã Ninh Sơn
2.	Xã Ninh Tân
3.	Xã Ninh Tây
4.	Xã Ninh Thượng
5.	Xã Ninh Vân
VII.	Huyện Vạn Ninh
1.	Xã Vạn Thạnh (trừ thôn Đầm Môn, thôn Vĩnh Yên)
2.	Xã Xuân Sơn
B.	XÃ ĐỒNG BẰNG
	Các thôn, xã còn lại trong tỉnh

